



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dn.19.12.2019 r.

L.dz. 1252/2019

Jeleniogórska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Różyckiego 19
58-506 Jelenia Góra

Zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 14 lutego 2012 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej RP w Warszawie a Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową w Jeleniej Górze, w dniach od 24.09.2019 r. do 22.11.2019 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:
 - stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Zagadnienia wskazane w piśmie Ministra Inwestycji i Rozwoju skierowanym do Prezesa Zarządu Spółdzielni

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych lustracją

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego - poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2016 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach 2013-2015.

Sporządzona przez Związek ocena działalności Spółdzielni, zawierająca dwa wnioski polustracyjne, została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w 2017 roku, które podjęło uchwałę o przyjęciu tych wniosków do realizacji.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia została poddana kontroli przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oraz PKO BP S.A. oraz przez Państwową Inspekcję Pracy - nie stwierdzono nieprawidłowości.

W badanym okresie działalność Spółdzielni normował statut dostosowany do wymogów prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wypełniając obowiązek wynikający z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia dokonała nowelizacji statutu – uchwalone zmiany zostały wpisane do zarejestrowane przez Sąd postanowieniem z dnia 17 października 2018 roku; tekst jednolity statutu został uwierzytelniony przez Sąd.

Spółdzielnia posiada także szereg norm regulaminowych, wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne, uchwalone przez uprawnione organy i dostosowane do znowelizowanego statutu.

W latach 2016-2018 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wykazała uchybień odnośnie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia..

W 2017 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Nowy skład Rady Nadzorczej został ujawniony w KRS.

Rada Nadzorcza (oraz jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi oraz sprawami ekonomicznymi. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisji, obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest kompletna i prowadzona prawidłowo.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane.

Statymi zagadnieniami objętymi posiedzeniami Zarządu były sprawy członkowsko - mieszkaniowe, finansowe, pracownicze związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz remontową. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Jest ona na kompletna, na bieżąco aktualizowana i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników zostały unormowane w stosownych regulaminach.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja przez Spółdzielnię postanowień ustawy o ochronie danych osobowych.

Zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia prowadzi w szerokim zakresie działalność społeczno-kulturalną. Koszty prowadzenia tej działalności były finansowane środkami pozyskanymi od sponsorów oraz przeznaczoną na tę działalność częścią nadwyżki bilansowej.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło bieżącą realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. status odrębnej własności posiadało 3.731 lokali mieszkalnych, co stanowiło 49% ogółu mieszkań.

W okresie objętym lustracją wzrosła liczba członków Spółdzielni – z 7.642 w 2016 roku do 8.887 na koniec 2018 roku. Wynikało to z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na zbycie lokali, do których wygasły spółdzielcze lokatorskie prawa, jak również rozliczeń finansowych z tego tytułu z osobami uprawnionymi.

Przeprowadzony w ramach lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym (możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu),

W lustrowanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust 4.1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i niebędących członkami posiadaczy praw do lokali.

Zasady rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zostały unormowane w stosownych regulaminach, który postanowienia były przestrzegane przy sporządzaniu rozliczeń z użytkownikami lokali.

W okresie objętym lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami:

- w 2016 roku - 2.059.339,57 zł,
- w 2017 roku - 1.844.144,15 zł,
- w 2018 roku - 1.787.959,97 zł.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami wynoszącą netto:

- w 2016 roku - 1.119.978,32 zł,
- w 2017 roku - 866.581,84 zł,
- w 2018 roku - 486.481,47 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. wskaźnik zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wynosił 3,59 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, na koniec 2017 roku wzrósł do 3,75%, a na koniec 2018 roku wskaźnik ten uległ obniżeniu do 3,52 %.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń na koniec 2016 roku wynosił 7,63 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2018 roku uległ obniżeniu do 5,45%.

Występujący poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych jest niższy od przeciętnego w Spółdzielniach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi. Dotyczy to przede wszystkim sposobu wyboru najemców, zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach najmu oraz przestrzegania postanowień tych umów.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów, corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- w 2016 roku - 8.683.399,- zł,
- w 2017 roku - 8.405.705,- zł,
- w 2018 roku - 11.408.773,- zł

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2018 roku wynosił 6.731.692 zł. Spółdzielnia poniosła także nakłady na docieplenie ścian zewnętrznych i remonty towarzyszące dociepleniom w łącznej wysokości 395.002 zł. Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, z wyodrębnieniem analitycznym funduszu na docieplenia. Środki te pochodziły z odpisów od lokali oraz innych przychodów funduszu remontowego.

Na dzień 31.12.2018 roku w spłacie pozostawały 2 kredyty zaciągnięte na termomodernizację w łącznej wysokości 315.314,38 zł. dotyczące budynków przy ul. Kiepury 10 i 12. Spłata zobowiązań kredytowych dokonywana jest terminowo.

Nakłady poniesione na prace o charakterze konserwacyjnym były odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były realizowane przez wykonawców obcych, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. W umowach tych określono zakres robót, terminy wykonania, zasady odbioru, rozliczeń finansowych z wykonawcą, kary umowne oraz gwarancje udzielone przez wykonawców. Prace o mniejszym zakresie i bieżące naprawy były realizowane przez pracowników Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu i rozliczeniu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości, dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości. Ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie. Z opinii biegłych rewidentów wynika, że sprawozdania finansowe za każdy rok badanego okresu zostały sporządzone prawidłowo.

Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2016-2018 i złożone terminowo w uprawnionych instytucjach. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w:

- gospodarce kasowej,
- sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni,
- rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów,

- rozliczeniach z PKO BP S.A. z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek, co potwierdzają kontrole przeprowadzone przez bank.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej kwocie 1.988.558,33 zł, które zasiliły jej gospodarkę. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wynosiły łącznie 274.348,60 zł.

Przedmiotem lustracji były także zagadnienia zgłoszone przez członka Spółdzielni, wskazane w piśmie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 14 sierpnia 2019 roku, znak: DM-III-433.38.2018.BM.2 oraz z dnia 2 listopada 2018 roku, znak: DM.3.433.48.2019.SO.3.

Zgłoszone przez członka zastrzeżenia dotyczyły postanowień statutu. Ustalenia w tych sprawach zostały przedstawione w protokole lustracji, w dziale 1.1 *Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)*. Dokonane ustalenia nie potwierdziły zasadności stawianych przez członka zarzutów. Postanowienia statutu są zgodne z przepisami obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe, co potwierdza także fakt zarejestrowania statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prowadzona prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji winny zostać omówione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski